

Protokół

z posiedzenia **Komisji Rozwoju Gospodarczego i Zagospodarowania Przestrzennego**, które odbyło się w dniu 28.06.2016 roku w Ratuszu Miejskim w Kole. Posiedzeniu przewodniczył Florian Olejniczak - Przewodniczący Komisji Rozwoju Gospodarczego i Zagospodarowania Przestrzennego. W posiedzeniu udział wzięło 5 radnych co stanowi quorum do prowadzenia prawomocnych obrad.

Lista obecności stanowi załącznik do protokołu.

Przewodniczący otworzył posiedzenie, powitał gości i członków Komisji po czym przedstawił porządek posiedzenia, którego tematem była:

1. Analiza projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego.
2. Analiza projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie służebnością przesyłu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Koło.
3. Analiza projektu uchwały w sprawie wyrażenie zgody na nieodpłatne przejęcie na rzecz Gminy Miejskiej Koło nieruchomości gruntowej, położonej w Kole przy ul. Zielonej.
4. Sprawy różne.

Do przedstawionego porządku posiedzenia nie wniesiono uwag, przyjęty jednogłośnie.

Ad. 1 Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego. Przewodniczący Komisji Florian Olejniczak przypomniał o dwukrotnych posiedzeniach, na których obecni byli właściciele nieruchomości. Po dogłębnej analizie wniosków złożonych przez właścicieli nieruchomości w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, część złożonych wniosków została uwzględniona oraz częściowo nieuwzględniona. Do szczegółowego omówienia w/w projektu uchwały Przewodniczący poprosił panią Hannę Zywert Naczelnik Wydz. Infrastruktury Technicznej i Gospodarki Przestrzennej. W dniu 25 marca 2015r. Rada Miejska podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po przeprowadzeniu procedury zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powstała propozycja uchwały zatwierdzającej plan miejscowy w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-Maja, Narutowicza i Słowackiego. W trakcie procedury były dwa wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. W związku z uwzględnieniem uwag, które wpłynęły w pierwszym wyłożeniu i zostały uwzględnione przez Burmistrza Miasta Koła, konieczne było powtórzenie procedury. W załączniku nr 2 do uchwały podane są nie uwzględnione uwagi w toku procedury, są to trzy uwagi złożone na etapie pierwszego wyłożenia oraz jedna uwaga na etapie drugiego wyłożenia.

- 1) pierwsza uwaga dot. zmiany przeznaczenia z drogi wewnętrznej na drogę publiczną, działka o nr 80, 81/2 i 82/2 oznaczona symbolem 1KDW, uwaga nieuwzględniona – droga służąca obsłudze tylko części budynków.
- 2) druga uwaga dot. zwiększenia wysokości budynku mieszkalnego z 12m na 14m na działce o nr 100/7 i 100/8, oznaczona symbolem 3MW/U, czyli wewnątrz terenu, obszar przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną i usługi, uwaga częściowo nieuwzględniona w części dotyczącej budynku z dachem płaskim, dla którego zwiększono wysokość z 12m do 13m.

Wnioskodawca nie wnosi uwag.

- 3) trzecia uwaga dot. usunięcia drogi wewnętrznej działka o nr 81/1, oznaczona symbolem 1KDW, uwaga nieuwzględniona, gdyż droga 1KDW została wyznaczona w miejscu obecnego przeznaczenia pod drogę w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów istniejących i planowanej zabudowie.

Uwaga złożona w drugim etapie wyłożenia dot.:

- 1) podniesienia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych do najwyższego punktu dachu do 14m optymalnie lub 13m niezbędnie, działka o nr 100/12 oznaczona symbolem 1MW/U, czyli zabudowę wielorodzinną z usługami – uwaga nieuwzględniona gdyż podniesienie maksymalnej wysokości budynków stworzy znaczną dominantę wzdłuż ul. Sienkiewicza, gdzie przeważa zabudowa do 12m. Zdaniem projektanta jest, by utrzymać wysokość budynków do 12m, tak również jest na działce państwa Szymańskich.
- 2) zmiana liczby kondygnacji budynków mieszkalnych i usługowych do trzech kondygnacji plus poddasze użytkowe – uwaga nieuwzględniona gdyż jest sprzeczna ze studium, w którym ustalono maksymalnie trzy kondygnacje z dopuszczeniem pojedynczych akcentów w szczególnych przypadkach. Uwaga ta jest sprzeczna ze studium, który dopuszcza maksymalnie trzy kondygnacje i tak też jest w planie.
- 3) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy z 0,40 do 0,80 – uwaga nieuwzględniona gdyż w przypadku realizacji zabudowy wielorodzinnej i usługowej,
- 4) zmniejszenie udziału powierzchni terenu biologicznego czynnego do 10% i ta uwaga również nie została uwzględniona.

Radny Florian Olejniczak zapytał, czy jest opracowywane nowe studium dla tego terenu, czy są jakieś istotne zmiany pozwalające na wprowadzeniu uwag wniesionych przez właścicieli nieruchomości.

Pani Hanna Zywert odpowiedziała, że obecnie trwają prace przy wykonaniu nowego studium. Wymienione uwagi badane są na podstawie obowiązującego studium, w którym jest zapis, że maksymalna wysokość zabudowy dla tego rejonu miasta jest do trzech kondygnacji z możliwością pojedynczych wyższych akcentów. W rejonie ul. Sienkiewicza obowiązują dwa obszary, oznaczona symbolem 3MW/U wewnątrz projektowana zabudowa wielorodzinną, dopuszczona jest wyższa zabudowa tj. 13m do najwyższego punktu dachu płaskiego lub 14m do najwyższego punktu dachu stromeo i obszar w pierzei ul. Sienkiewicza.

Na posiedzenie przybył radny Michał Piasecki powiększając liczbę członków Komisji biorących udział w posiedzeniu do 6 osób.

Właścicielka nieruchomości w sprawie pierwszej uwagi nie zgadza się z zapisami w planie dot. działki nr 80 o powierzchni 870m² zabiera się 80m, posiada dojazd z ul. Sienkiewicza i 3 Maja, pozostałe działki mają dojazdy.

Pani Hanna Zywert zaznaczyła, że ta droga jest w części zlokalizowana na działce wykupionej przez miasto i dwóch właścicieli działek, a jej przebieg był również ustalony w obowiązującym planie, czyli przewiduje się jako 8m droga. W trakcie opracowania planu uwzględniane są potrzeby i wymagania osób składających wnioski i uwagi, zgodne z obowiązującymi przepisami. W chwili nabycia działki przez wnioskodawcę, również planowana była droga łącząca tereny niżej położone, na których zaplanowana jest zabudowa. Na tym terenie obowiązują dwa obszary, od strony wewnętrznej zaplanowana jest zabudowa wielorodzinna z usługami, dlatego też zaplanowana jest droga dojazdowa KDD i kończyła się elementem drogi dojazdowej umożliwiającej zagospodarowanie terenów

Mieszkaniec przyległej posesji wyraził opinię pozytywną do pozostawienia drogi wewnętrznej, gdyż pozostałe działki od strony ul. Sienkiewicza są w zwartej zabudowie i nie mają dojazdu. Wytyczenie drogi KDD i KDW jest niezbędna dla zapewnienia bezpieczeństwa.

Radny Florian Olejniczak dodał, że planista planując miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego patrzy perspektywicznie na każdy aspekt pod kontem prawidłowego zagospodarowania terenu.

Radna Halina Musiałek zapytała, czy jeżeli nie będzie wytyczonej drogi na działce pani Kołodziejek to czy pozostałe działki będą miały dojazd.

Pani Naczelnik odpowiedziała, że projektant w planowaniu perspektywicznym jest zobowiązany do wytyczenia dojazdu do pozostałych działek, gdzie w przyszłości może nastąpić ich podział i zagospodarowanie terenu.

Radna Wanda Obiała zapytała, czy w chwili nabycia nieruchomości na tym terenie zaplanowana była droga publiczna.

Pani Hania Zywert odpowiedziała, że wówczas obowiązywał plan miejscowy, w którym zaplanowana była droga dojazdowa klasy D.

Radny Ryszard Karolak zauważył, że opracowany plan przez architekta jest zgodny z obowiązującym studium i należy być przekonany o jego prawidłowości, co za tym idzie uważa, że należy go przyjąć.

Pani Naczelnik nadmieniła, że w czasie drugiego wyłożenia planu wpłynęła uwaga w sprawie podniesienia maksymalnej wysokości budynków mieszkalnych do najwyższego punktu dach 14m, jest to działka 100/12 leżąca w pierzei ul. Sienkiewicza, obok PROMY teren niezabudowany. Również i na tej działce zdaniem projektanta jest utrzymanie maksymalną wysokość budynku do 12m, zgodnie z planem miejscowym. Ewentualna zmiana wymagałaby powtórzenia procedury. Natomiast drugi punkt uwagi dot. liczby kondygnacji do trzech z poddaszem użytkowym. Uwaga jest sprzeczna ze studium, które dopuszcza maksymalnie trzy kondygnacje i tak również jest w planie. Kolejny punkt uwagi dot.

zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy 0,40 do 0,80. Projektant uważa, że przy tej funkcji zabudowy istnieje konieczność zapewnienia wymaganej liczby miejsc postojowych, a także niezbędnej infrastruktury w tym dojść, placów manewrowych, dojazdów. W tym przypadku zwiększenie intensywności zabudowy zablokuje realizację tych urządzeń budowlanych i pozostawienie na poziomie proponowanym w projekcie. Również zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej do 10%.

Radny Ryszard Karolak zapytał, czy będzie dojazd do pozostałych działek z chwilą zabudowy działki i działki przyległej, które są jednego właściciela.

Pani Hanna Zywert odpowiedziała, że w planie nie musi być wytyczona droga, bo w planie miejscowym są zlokalizowane dojazdy.

Radny Marcin Janiak zauważył, że na tych dwóch działkach ma powstać jeden budynek, czy inwestor będzie mógł oprzeć swoje zamierzenia o ustalenia zawarte w tym planie.

Pani Naczelnik odpowiedziała, że zmiana planu dotyczy tylko działki nr 100/12, a działka po panu Gołębskim ma już wcześniej zatwierdzony plan.

Pan Burmistrz zaproponował, by przyjąć plan w tej formie, a w następnym etapie powtórzyć procedurę uwzględniając uwagi dla określonej działki.

Na tym dyskusję nad projektem uchwały zakończono.

Ad. 2 Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie służebnością przesyłu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Koło przedstawiła pani Dorota Wilk Naczelnik Wydz. Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych. Na ręce Burmistrza Miasta ENERGA-OPERATOR Sp. Akcyjna złożyła wniosek o ustanowienie służebności przesyłu dla projektowanej linii kablowej na długości 130mb w działce, która jest własnością Gminy Miejskiej Koło. Ustanowienie służebności pozwoli w przyszłości na dostęp do własnych instalacji i urządzeń, jak również ureguluje status prawny infrastruktury technicznej Spółki. Służebność będzie odpłatna za jednorazowym odszkodowaniem na rzecz Gminy Miejskiej Koło z wpisem do księgi wieczystej.

Brak uwag do przedstawionego projektu uchwały.

Ad. 3 Projekt uchwały w sprawie wyrażenie zgody na nieodpłatne przejęcie na rzecz Gminy Miejskiej Koło nieruchomości gruntowej, położonej w Kole przy ul. Zielonej przedstawiła pani Dorota Wilk Naczelnik Wydz. Gospodarki Nieruchomościami i Spraw Lokalowych. O nieodpłatne przejęcie nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym 114/4 o powierzchni 125 m² wystąpili współwłaściciele w celu uregulowania stanu prawnego poprzez nabycie jej do gminnego zasobu nieruchomości. Przejęcie nieruchomości nastąpi wraz z zatoką postojową oraz chodnikiem dla pieszych stanowiącej część pasa drogowego ul. Zielonej. Uchwała jest konsekwencją podpisanej umowy w roku 2009, w której to właściciele zobowiązali się przekazać nieruchomość na rzecz miasta. Wartość nieruchomości wraz z obiektami wyceniona została przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym na kwotę 27.300,00 zł.

Przewodniczący Komisji Florian Olejniczak nadmienił, że projekt uchwały został zdjęty z porządku obrad poprzedniej Sesji Rady Miejskiej na jego wniosek, z uwagi na otrzymanie niepokojących informacji i braku konkretnych wyjaśnień. Po wprowadzeniu zmian do projektu uchwały tj. przejęcie tylko nieruchomości gruntowych bez przepompowni i rurociągu, gdyż właściciele bezpośrednio przekażą te urządzenia Miejskiemu Zakładowi Wodociągów i Kanalizacji ponownie powróciła pod obrady Sesji RM.

Pani Dorota Wilk dodała, aby rozwiać wszelkie niejasności, poproszony został pracownik Spółki Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji oraz przedstawiciela właścicielki nieruchomości i zarządcę wspólnoty pana Oleńczuka. Tym samym wartość nieruchomości została zmieniona.

Pan Wojciech Spyra pracownik MZW i K odniósł się do przepompowni znajdującej się na nieruchomości. Otóż, zamontowana przepompownia była prywatna i nie obsługiwana przez Spółkę Miejską. Był wykonany przez obsługującego remont, po sprawdzeniu stanu technicznego przepompowni uznano jej stan za dobry. Jedyna mała uwaga to fakt iż ta przepompownia jest mała i należy ją dozbudować lub zamontować drugą. W sporządzonej umowie zawarte są warunki przejęcia przepompowni, między innymi jest zapis zamontowania licznika energii elektrycznej.

Radny Florian Olejniczak zapytał, czy podana informacja o złym stanie przepompowni była nieprawdziwa.

Pracownik Spółki odpowiedział, że przyczyną takiej informacji był wynik pomyłki, gdyż obok jest przepompownia Spółki, która stwarza wiele problemów i w związku z tym często dochodzi do awarii.

Pan Sławomir Oleńczuk administrator dodał, że od 2013 roku zajmuje się przepompownią w budynku na ul. Zielonej. W 2016 roku był przeprowadzony remont, by nie wydobywała się woń z kanalizacji, przepompownia jest serwisowana.

Pani Daria Skupin Radca Prawny zaznaczyła, że w związku z zawartą umową zgodnie z §8 umowy użyczenia właściciel zobowiązany jest w okresie 3 lat nieodpłatnego przekazania nieruchomości. Jest to uchwała porządkująca, chociażby z uwagi na miejsca parkingowe objęte strefą płatnego parkowania.

Radny Artur Szafrąński pamięta fakt wydania pozwolenia na budowę budynku, gdzie inwestor zobowiązany był do umieszczenia miejsc parkingowych.

Radna Halina Musiałek zapytała, czy w związku z tym, że obowiązuje strefa płatnego parkowania to gdzie są miejsca parkingowe dla osoby tam zamieszkujących.

Zarządca budynku odpowiedział, że z uwagi na strefę płatnego parkowania zachodzi problem dla najemców lokali bo nie mają gdzie parkować.

Radny Artur Szafrąński uważa, że należy ten fakt rozwiązać, tak aby mieszkańcy mieli dostęp do miejsc parkingowych.

Na tym dyskusję nad projektem uchwały zakończono.

Ad. 4 Sprawy różne, a w nim:

Na ręce pana Burmistrza wpłynęło pismo mieszkańców ul. Wierzbowej, do wiadomości Komisji Rozwoju Gospodarczego i Zagospodarowania Przestrzennego. Mieszkańcy zwracają się z prośbą o wykonanie nawierzchni ulicy o dł.134 mb. Przewodniczący zaproponował, by na początku miesiąca sierpnia zorganizować spotkanie na temat ustalenia kolejności wykonania inwestycji drogowych. Mając na względzie propozycję podjęcia uchwały w sprawie emisji obligacji komunalnych.

Radny Artur Szafrąński przypomniał o spotkaniu z radnymi powiatowymi, gdzie była wypracowana lista najbardziej potrzebnych inwestycji drogowych. Pisma mieszkańców o wykonanie drogi były i będą wpływały, uważa, że trzeba je rozpatrzyć, ale szczególną uwagę należy skierować pod kontem potrzeb ogółu.

Opinia Komisji do omówionych projektów uchwał:

1. Projekt uchwały w sprawie - miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Koła w rejonie ulic: Sienkiewicza, 3-go Maja, Narutowicza i Słowackiego - **pozytywnie przy 5 głosach za i 1 wstrzymującym się.**
2. Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie służebnością przesyłu nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Koło - **jednogłośnie pozytywna przy 6 głosach za.**
3. Projekt uchwały w sprawie wyrażenie zgody na nieodpłatne przejęcie na rzecz Gminy Miejskiej Koło nieruchomości gruntowej, położonej w Kole przy ul. Zielonej - **pozytywnie przy 5 głosach za i 1 wstrzymującym się.**

Na tym posiedzenie Komisji zakończono.

Przewodniczący
Komisji Rozwoju Gospodarczego
i Zagospodarowania Przestrzennego

/Florian Olejniczak/

Protokołowała:

J.B. – Biuro Rady